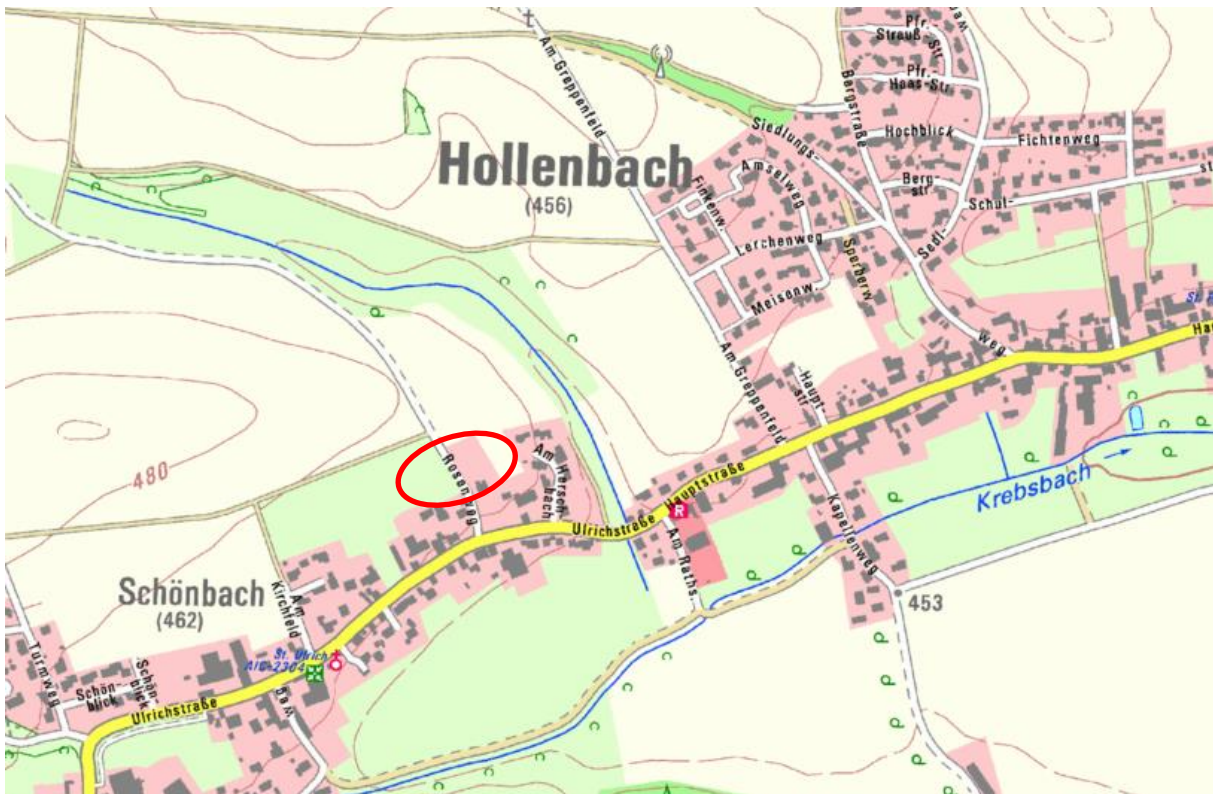


GEMEINDE HOLLENBACH



Bebauungsplan Nr. 36

„Schönbach, Am Herschbach, beiderseits des Rosenweges“



Quelle: Ortskarte, Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 09.07.2020

Gemeinde Hollenbach

Hauptstraße 93

86568 Hollenbach

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

Präambel

1. Allgemeine Vorschriften	4
1.1 Bestandteile	4
1.2 Geltungsbereich	4
2. Textliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Bauweise	6
2.4 Anzahl der Wohnungen	6
2.5 Gestaltung der Gebäude	6
2.6 Geländeänderungen	6
2.7 Einfriedung	6
2.8 Grünordnung	7
3. Hinweise	9
3.1 Verkehrsflächen	9
3.2 Niederschlagswasserbeseitigung	9
3.3 Brandschutz	9
3.4 Abfallsammlung	9
3.5 Denkmalschutz	10
3.6 Altlasten	10
3.7 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft	11
4. Inkrafttreten	13
Verfahrensvermerke	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hollenbach stellt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – Bay- BO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82)

den

qualifizierten Bebauungsplan Nr. 36 „Schönbach, Am Herschbach, beiderseits des Rosenweges“,

im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB

auf.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:1000, in der Fassung vom 09.07.2020, Teil B Textlichen Festsetzungen und Teil C Begründung in der Fassung vom 09.07.2020.

1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 1,05 ha.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schönbach, Am Herschbach“.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zugelassen werden können nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausdrücklich nicht zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung (Teil A) innerhalb der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des WA2 darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 von Hundert überschritten werden.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen.

Untergeordnete Nebenanlagen bis zu 75 m³ Bruttorauminhalt sind zudem innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK)

Bei Haupt- und Nebengebäuden darf die Fertigfußbodenoberkante maximal 0,5 m über dem Niveau des angrenzenden höchsten Straßenrandes liegen.

Wandhöhe der Hauptgebäude

Als maximale Wandhöhe (WH) in m wird das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand definiert.

Die maximale Wandhöhe wird in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone in Metern festgesetzt.

Firsthöhe der Hauptgebäude

Als Firsthöhe in m wird das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem First (Hochpunkt des Daches) definiert.

Die maximale Firsthöhe wird in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone in Metern festgesetzt.

Sichtbare Fassade unter FOK

Die Fassade unterhalb der Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss darf bis maximal 0,5 m sichtbar sein.

2.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Anzahl der Wohnungen

WA1

Innerhalb des WA1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhausbebauung ist für jede Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

WA2

Innerhalb des WA2 sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

2.5 Gestaltung der Gebäude

Dächer der Hauptgebäude

Die Dachform für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.6 Geländeänderungen

Das Maß der maximal zulässigen Geländeänderungen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe von Stützmauern dürfen dieses Maß ebenfalls nicht überschreiten. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen großflächig auf das vorhandene Niveau abzuböschten.

2.7 Einfriedung

Zur Einzäunung der Privatgrundstücke sind blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

2.8 Grünordnung

2.8.1 Bepflanzungen

Die Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung (Teil A) anzulegen. Es ist mindestens die Anzahl der festgesetzten Bäume zu pflanzen. Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden.

Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind 40 % der Flächen mit Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen.

Für sämtliche Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut entsprechend der Artenliste zu verwenden.

Artenliste

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Malus communis</i>	Wildapfel

Obstbäume: Mindestqualität, Hochstamm STU, 3 x v. 14-16 cm

Bevorzugt alte, lokale Sorten

Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 100-150 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosen

2.8.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme der zu bepflanzenden Bereiche als extensive artenreiche Wiesen zu entwickeln. Zur Herstellung ist autochthones Wiesen-saatgut mit mindestens 20% Kräuteranteil verwenden. Auf eine Düngung und Pestizi-deinsatz ist zu verzichten.

Innerhalb der Flächen sind Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Geländeänderungen zur Abhaltung von Niederschlagswasser von angrenzenden Flächen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist im Anschluss an den Rosenweg eine befestigte Fläche mit einer maximalen Größe bis zu 5,0 m² zur temporären Aufstellung von Mülltonnen zulässig.

2.8.3 Zu erhaltende Bäume

Die innerhalb der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Wurzelbereiches sind nicht zulässig.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

2.8.4 Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün kann durch Einfahrten mit einer maximalen Breite bis zu 5,0 m unterbrochen werden.

3. Hinweise

3.1 Verkehrsflächen

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hollenbach sind zu beachten.

3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern bzw. flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Gemeinde Hollenbach sind zu beachten.

3.3 Brandschutz

Auf Art. 5 BayBo und die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 wird hingewiesen.

3.4 Abfallsammlung

Die Grundstückseigentümer, deren Zufahrten an den Rosenweg angrenzen, müssen die Abfallsammelgefäße zur hierfür ausgewiesenen, vom Entsorgungsfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren, Fläche bringen.

3.5 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Bei unerwarteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen. Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail:fabian.gall@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.6 Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlasten (z. B: künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegt der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastung) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwaltung/Entsorgung führen können.

3.7 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft

Lärmimmissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, von Siloanlagen und Stallungen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Getreide-, Mais-, Zuckerrüben- und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

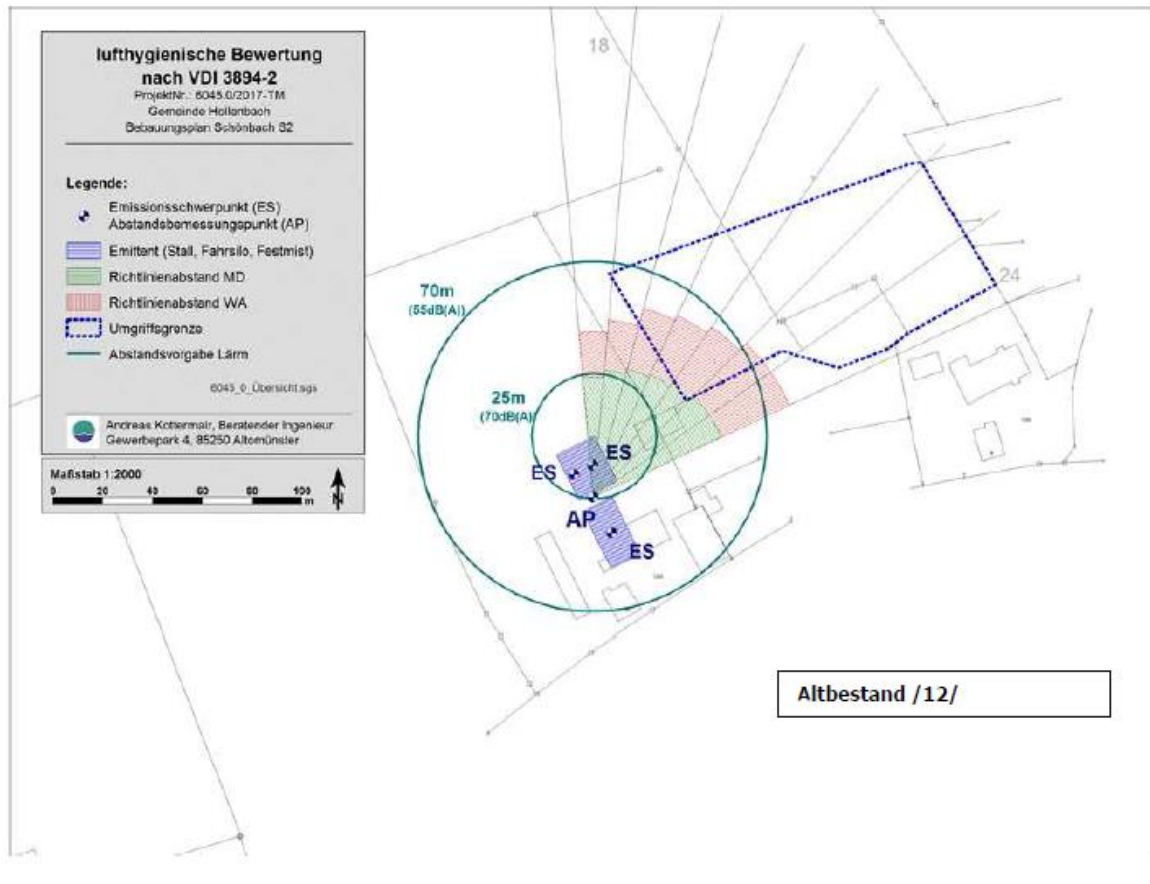
Geruchsimmissionen

Die Abstandsregelung der LAI (Quellen: Arbeitspapiere der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“) und des Bayer. Arbeitskreises („Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ -Abstandsregelungen für Rinderhaltung) Kapitel 3.3.2. Stand: 02/2016) finden Anwendung und eine langfristige Wiederaufstockung der Hofstelle wird nicht unzulässig eingeschränkt.

Bereich mit Überschreitung Jahresgeruchsstundenhäufigkeit 10%



Bei ggf. kontrollierter Wohnraumbelüftung wird empfohlen Frischluft von der Nordostseite anzusaugen;



Mindestabstände – Geruch VDI / Lärm

Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Immissionstechnische Untersuchung, Fassung vom 14.09.2017 und Ergänzung vom 23.08.2019

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hollenbach, den

(Siegel)

.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2019 gebilligt.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2019 bis 27.12.2019 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2019. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2019 bis 27.12.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 27.12.2019 bis 31.01.2020 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 27.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis 23.06.2020 beteiligt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis 23.06.2020 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hollenbach, den

(Siegel)

.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Hollenbach, den

(Siegel)

.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hollenbach, den

(Siegel)

.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister